TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10 - GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 07/2026/DS-ST
Ngày 14 tháng 4 năm 2026
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10, TỈNH GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Xuân Hòa.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Châu và bà Huỳnh Thị Ngọc Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Thạch - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Đình Lộc - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thẩm thụ lý số: 193/2020/TLST-DS ngày 16/11/2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2026/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2026/QĐST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H2). Trụ sở: 25 Bis N, phường S, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người được đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị Khánh L - Chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H - Chi nhánh G. Địa chỉ: Số A N, phường P, tỉnh Gia Lai. Bà L có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960. Địa chi: Thôn C, xã K, tỉnh Gia Lai (trước đây là thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai). Bà N văng mặt lần 2 không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án:

1. Ông Lê Thanh Đ, sinh năm 1977 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1979. Địa chi: Thôn C, xã K, tỉnh Gia Lai (trước đây là thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai). Ông Đ, bà H có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1974, bà Vũ Thị V1, sinh năm 1976. Địa chi: Thôn C, xã K, tỉnh Gia Lai (trước đây là thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai). Ông V, bà V1 có mặt.

3. Bà Cao Thị S, sinh năm 1953. Địa chi: Thôn C, xã K, tỉnh Gia Lai (trước đây là thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai). Bà S1 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trình bày tại các bản khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày như sau:

Vào ngày 01/11/2017 Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (còn gọi là nguyên đơn) và bà Nguyễn Thị N (còn gọi là bị đơn) có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0975/17/HĐTDHM-CN/170 và bị đơn đã giải ngân số tiền vay 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 0975/17/HĐTDHM-CN/170/KUNN03 ngày 01/11/2019 (sau đây viết tắt là Hợp đồng vay). Theo thỏa thuận cho tại Hợp đồng vay trên, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận nợ (từ ngày 02/11/2019 đến 01/11/2020), thời hạn trả nợ lãi 06 tháng 01 lần nợ gốc trả cuối kỳ, lãi suất vay trong hạn 11,5% năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay để chăn nuôi và trồng trọt chăm sóc cà phê, tiêu (bị đơn không có đăng ký kinh doanh). Quá trình thực hiện hợp đồng vay thì bị đơn mới trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc 710 đồng, nợ lãi trong hạn 103 đồng (từ 01/12/2020 đến 01/6/2025), sau đó bị đơn không trả nợ cho nguyên đơn khoản tiền nào khác.

Để đảm bảo khoản vay trên bị đơn thế chấp cho nguyên đơn tài sản quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0385/15/HĐBĐ-170 được công chứng ngày 23/10/2015 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0385/15/HĐBĐ-170/PL01 được công chứng ngày 27/10/2016.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay như đã cam kết, mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần đôn đốc nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nên gây thiệt hại cho nguyên đơn. Do đó nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn trả nợ toàn bộ số tiền chưa trả cho nguyên đơn phát sinh tại khoản vay nêu trên tạm tính đến ngày 14/4/2026 (ngày xét xử sơ thẩm) với tổng số tiền là 836.996.171 đồng, gồm: Nợ gốc là 399.999.290 đồng, nợ lãi trong hạn là 46.248.116 đồng, nợ lãi quá hạn là 390.748.765 đồng. Ngoài ra còn buộc bị đơn trả tiền lãi phát sinh kể từ 15/4/2026 cho đến khi hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0975/17/HĐTDHMCN/170 ngày 01/11/2017 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 0975/17/HĐTDHM-CN/170/KUNN03 ngày 01/11/2019.

Trường hợp bị đơn không trả hết nợ vay nêu trên thì nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản do bị đơn thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nguyên Thị N1 là bị đơn đều vắng mặt và không có cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Hội đồng xét xử để xem xét.*

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án gồm: Ông Lê Thanh Đ, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn V, bà Vũ Thị V1, bà Cao Thị S trình bày như sau:*

- Ông Lê Thanh Đ, bà Phạm Thị H trình bày: Vào năm 2010 ông, bà có mua của ông Vũ Viết H1 và bà Nguyễn Thị B (bà B hiện đã chết, ông H1 hiện tại ở đâu tôi không biết, ông H1 là con trai bà N1), với giá 68.500.000 đồng, diện tích đất dài 32m, rộng 6m, trên đất có một căn nhà xây mái tôn, diện tích khoảng 40m2, khi mua đất này hai bên chỉ lập hợp giấy sang nhượng nhà vườn viết tay. Nguồn gốc lô đất này là của bà Nguyễn Thị N, khi ông, bà mua diện tích đất này bà N chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bên có thỏa thuận khi nào bà N chuyển được tên quyền sử đụng đất từ chủ sở hữu cũ sang tên bà N thì bà sẽ tách bìa cho ông, bà. Tuy nhiên sau khi bà N làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX135806 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/11/2014, thửa đất số 387, tờ bản đồ số 38, địa chỉ thửa đất thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là thôn C, xã K, tỉnh Gia Lai) đứng tên bà N thì bà N thế chấp Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (H3) để vay vốn, sau đó bà N bỏ đi khỏi địa phương

không quay trở về và ông, bà cũng không biết bà N ở đâu. Hiện nay Ngân hàng khởi kiện bà N yêu cầu bà N trả nợ gốc và nợ vay cho ngân hàng nếu không trả nợ thì ngân hàng sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp của bà N, trong đó có một phần đất ông, bà đang sử dụng. Thì nay ông, bà có ý kiến đồng ý ngân hàng phát mãi tài sản đất và tài sản trên đất đứng tên bị đơn đã thế chấp cho ngân hàng khi bị đơn không trả hết nợ cho ngân hàng. Ông, bà đề nghị khi phát mãi tài sản được ưu tiên mua lại phần diện tích đất và tài sản trên đất ông, bà đang sử dụng mà bị đơn đã thế chấp nêu trên. Ông, bà không có yêu khởi kiện yêu cầu độc đối với người bán đất trước đất cho ông, bà trong vụ án này và nếu có tranh chấp thì ông, bà khởi kiện trong vụ án khác theo quy định pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn V, bà Vũ Thị V1 trình bày: Vào năm 2009 ông, bà có mua của bà Nguyễn Thị N, với giá 30.000.000 đồng, diện tích đất dài 31m, rộng 6m, hai bên chỉ lập giấy viết tay hợp giấy sang nhượng đất ở. Khi ông, bà mua diện tích đất này bà N chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bên có thỏa thuận khi nào bà N chuyển được tên quyền sử đụng đất từ chủ sở hữu cũ sang tên bà N thì bà sẽ tách bìa cho ông, bà. Tuy nhiên sau khi bà N làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX135806 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/11/2014, thửa đất số 387, tờ bản đồ số 38, địa chỉ thửa đất thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là thôn C, xã K, tỉnh Gia Lai) đứng tên bà N thì bà N thế chấp Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (H3) để vay vốn, sau đó bà N bỏ đi khỏi địa phương không quay trở về và ông, bà cũng không biết bà N ở đâu. Hiện nay Ngân hàng khởi kiện bà N yêu cầu bà N trả nợ gốc và nợ vay cho ngân hàng nếu không trả nợ thì ngân hàng sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp của bà N, trong đó có một phần đất ông, bà đang quản lý sử dụng. Thì nay ctôi có ý kiến đồng ý ngân hàng phát mãi tài sản đất và tài sản trên đất đứng tên bị đơn đã thế chấp cho ngân hàng khi bị đơn không trả hết nợ cho ngân hàng. Ông, bà đề nghị khi phát mãi tài sản được ưu tiên mua lại phần diện tích đất và tài sản trên đất ông, bà đang sử dụng mà bị đơn đã thế chấp nêu trên. Ông, bà không có yêu khởi kiện cầu độc đối với người bán đất trước đất cho ông, bà và nếu có tranh chấp thì ông, bà khởi kiện trong vụ án khác theo quy định pháp luật.

- Bà Cao Thị S trình bày: Vào năm 2009 tôi có mua của bà Nguyễn Thị N, diện tích đất dài 31m, rộng 6m (Phía đông giáp đường đi, phía tây giáp đất bà Phạm Thị H, phía Nam giáp đất ông V, bà V1, phía Bắc giáp đường đi), với giá 30.000.000 đồng, giữa ông, bà chỉ lập hợp giấy sang nhượng đất ở viết tay. Khi tôi mua diện tích đất này bà N chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bên có thỏa thuận khi nào bà N chuyển được tên quyền sử đụng đất từ chủ sở hữu cũ sang tên bà N thì bà sẽ tách bìa cho tôi. Tuy nhiên sau khi bà N làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX135806 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/11/2014, thửa đất số 387, tờ bản đồ số 38, địa chỉ thửa đất thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là thôn C, xã K, tỉnh Gia Lai) đứng tên bà N thì bà N thế chấp Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (H3) để vay vốn, sau đó bà N bỏ đi khỏi địa phương không quay trở về và ông, bà cũng không biết bà N ở đâu. Hiện nay Ngân hàng khởi kiện bà N yêu cầu bà N trả nợ gốc và nợ vay cho ngân hàng nếu không trả nợ thì ngân hàng sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp của bà N, trong đó có một phần đất tôi đang quản lý sử dụng. Thì nay tôi có ý kiến đồng ý ngân hàng phát mãi tài sản đất và tài sản trên đất đứng tên bị đơn đã thế chấp cho ngân

hàng khi bị đơn không trả hết nợ cho ngân hàng. Tôi đề nghị khi phát mãi tài sản được ưu tiên mua lại phần diện tích đất và tài sản trên đất tôi đang sử dụng mà bị đơn đã thế chấp nêu trên. Bà không có yêu khởi kiện cầu độc đối với người bán đất trước đất cho bà và nếu có tranh chấp thì ông, bà khởi kiện trong vụ án khác theo quy định pháp luật.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:***

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến khi xét xử, nghị án đều đúng quy định của pháp luật. Đối với nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình giải quyết vụ án; bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của mình, vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án; những có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình giải quyết vụ án

- Về nội dung vụ án:

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Buộc bị đơn chịu án phí tranh chấp dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định pháp luật.

+ Buộc nguyên đơn chịu chi phí yêu cầu đăng tin thông báo bị đơn vắng mặt tại nơi cư trú.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Xét thấy, theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0975/17/HĐTDHMCN/170 ngày 01/11/2017 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 0975/17/HĐTDHM-CN/170/KUNN03 ngày 01/11/2019 thì bị đơn vay với mục đích vay để chăn nuôi và trồng trọt chăm sóc cà phê, tiêu (bị đơn không có đăng ký kinh doanh) và bị đơn có địa chỉ tại Thôn C, xã K, tỉnh Gia Lai (trước đây là thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai) nên tranh chấp trên được Tòa án nhân dân Khu vực 10 (trước đây là Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa), tỉnh Gia Lai thụ lý và giải quyết vụ án tranh chấp dân sự về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa bị đơn đã được tống đạt hợp lệ lần thứ 2 để xét xử nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do, do đó Hội đồng xét xử xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành thu thập chứng cứ nên Viện sát nhân dân Khu vực 10, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa là phù hợp với quy định Điều 21 của Bộ luật tố tụng dân sự.

* Về nội dung:

[2] Quá trình giải quyết vụ án bị đơn đều vắng mặt và không cung cấp chứng cứ, tài liệu gì để Hội đồng xét xử xem xét. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện như sau:

Vào ngày 01/11/2017 Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (còn gọi là nguyên đơn) và bà Nguyễn Thị N (còn gọi là bị đơn) có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số:

0975/17/HĐTDHMCN/170 và bị đơn đã giải ngân số tiền vay 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 0975/17/HĐTDHM-CN/170/KUNN03 ngày 01/11/2019 (sau đây viết tắt là Hợp đồng vay). Theo thỏa thuận cho tại Hợp đồng vay trên, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận nợ (từ ngày 02/11/2019 đến 01/11/2020), thời hạn trả nợ lãi 06 tháng 01 lần nợ gốc trả cuối kỳ, lãi suất vay trong hạn 11,5% năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay để chăn nuôi và trồng trọt chăm sóc cà phê, tiêu (bị đơn không có đăng ký kinh doanh). Quá trình thực hiện hợp đồng vay thì bị đơn mới trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc 710 đồng, nợ lãi trong hạn 103 đồng (từ 01/12/2020 đến 01/6/2025), sau đó bị đơn không trả nợ cho nguyên đơn khoản tiền nào khác.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay như đã cam kết, mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần đôn đốc nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nên gây thiệt hại cho nguyên đơn. Do đó nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn trả nợ toàn bộ số tiền chưa trả cho nguyên đơn phát sinh tại khoản vay nêu trên tạm tính đến ngày 14/4/2026 (ngày xét xử sơ thẩm) với tổng số tiền là 836.996.171 đồng, gồm: Nợ gốc là 399.999.290 đồng, nợ lãi trong hạn là 46.248.116 đồng, nợ lãi quá hạn là 390.748.765 đồng. Ngoài ra còn buộc bị đơn trả tiền lãi phát sinh kể từ 15/4/2026 cho đến khi hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0975/17/HĐTDHMCN/170 ngày 01/11/2017 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 0975/17/HĐTDHM-CN/170/KUNN03 ngày 01/11/2019.

Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu trên là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Để đảm bảo khoản vay trên thì bị đơn thế chấp cho nguyên đơn tài sản quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 387, tờ bản đồ số 38, diện tích 1260m^2 đất trồng cây hàng năm, thời hạn sử dụng đất đến ngày 02/7/2021, địa chỉ thửa đất tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là thôn C, xã K, tỉnh Gia Lai), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số BX135806 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/11/2014 cấp cho bà Nguyễn Thị N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0385/15/HĐBĐ-170 được công chứng ngày 23/10/2015 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0385/15/HĐBĐ-170/PL01 được công chứng ngày 27/10/2016.

Nhận thấy, quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn bà Nguyễn Thị N theo GCNQSDĐ số BX135806 nêu trên thì diện tích 1260m^2 đất trồng cây hàng năm, thời hạn sử dụng đất đến ngày 02/7/2021 (Đến ngày 25/3/2025 đã chuyển mục đích sử dụng đất 100m^2 (10m x 10m) từ đất trồng cây hàng năm sang đất ở nông thôn), thì vào thời điểm ký hợp đồng thế chấp chưa hết thời hạn sử dụng đất nhưng đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 14/4/2026) thì thời hạn sử dụng đất đã hết nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền gia hạn thời hạn sử dụng đất. Tuy nhiên, theo khoản 1 Điều 171 Luật đất đai 2024 quy định thì: *Đất ở có thời hạn sử dụng lâu dài (không có ghi thời hạn sử dụng đất) và điểm a khoản 1 Điều 172 Luật đất đai 2024 quy định thì: "a) Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng trong hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn sử dụng đất, thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại điểm này mà không phải làm thủ tục gia hạn"* và Tòa án nhân dân đã có văn bản (Theo Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 42 ngày 24/12/2025) đề nghị UBND xã K, tỉnh Gia Lai là nơi có đất hết hạn sử dụng xác

định về trường hợp đất đã cấp cho bị đơn đến nay đã hết thời hạn sử dụng đất nêu trên thì cũng đã được UBND xã K, tỉnh Gia Lai xác nhận (theo văn bản số: 231/UBND-KT ngày 06/02/2026 của UBND xã K, tỉnh Gia Lai) như sau: *"Đối với 100m^2 (10mx10m) đất ở: Căn cứ khoản 1 Điều 171 Luật đất đai 2024 là đất có thời hạn sử dụng lâu dài, do đó phần diện tích này không xác định thời hạn sử dụng và không phải làm thủ tục gia hạn; Đối với diện tích 1160 m^2 đất trồng cây hàng năm còn lại: Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 172 Luật đất đai 2024: Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng trong hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn sử dụng đất, thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại điểm này mà không phải làm thủ tục gia hạn".*

Từ những quy định và xác nhận nêu trên thì Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định đất đã cấp GCNQSDĐ số BX135806 cho bị đơn và bị đơn đã thế chấp cho nguyên đơn nêu trên thì thời hạn sử dụng đất đến nay đương nhiên còn thời hạn sử dụng đất, người sử dụng đất tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại điểm điểm a khoản 1 Điều 172 Luật đất đai 2024 mà không phải làm thủ tục gia hạn và tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0385/15/HĐBĐ-170 được công chứng ngày 23/10/2015 xác định tất cả các tài sản trên đất, hoa lợi, lợi tức gắn liền với đất đều thuộc tài sản thế chấp. Nhận thấy đất và tài sản trên đất mà bị đơn đã thế chấp cho nguyên đơn phù hợp với GCNQSDĐ số BX135806 đã cấp cho bị đơn, phù hợp với với nội dung Hợp đồng thế chấp đã ký kết, không trái pháp luật nên có giá trị pháp lý. Do đó nguyên đơn yêu cầu trường hợp bị đơn không trả hết nợ gốc và nợ lãi nêu trên thì yêu cầu xử lý tài sản bị đơn thế chấp ở trên để thu hồi nợ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án gồm: Ông Lê Thanh Đ, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn V, bà Vũ Thị V1, bà Cao Thị S có ý kiến là trước đây có mua đất bằng giấy viết tay và hiện nay đang ở trên một phần diện tích đất đã cấp GCNQSDĐ số BX135806 cho bị đơn. Nay nguyên đơn (Ngân hàng) khởi kiện bà N yêu cầu bà N (bị đơn) trả nợ gốc và nợ vay cho ngân hàng nếu không trả nợ thì ngân hàng sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp của bà N, trong đó có một phần đất ông, bà đang sử dụng thì ông, bà đồng ý ngân hàng phát mãi tài sản đất và tài sản trên đất đứng tên bị đơn đã thế chấp cho ngân hàng khi bị đơn không trả hết nợ cho ngân hàng. Ông, bà đề nghị khi phát mãi tài sản được ưu tiên mua lại phần diện tích đất và tài sản trên đất mà ông, bà đang sử dụng mà bị đơn đã thế chấp nêu trên. Ông, bà không có yêu khởi kiện cầu độc đối với người bán đất trước đất cho ông, bà và nếu có tranh chấp thì ông, bà khởi kiện trong vụ án khác theo quy định pháp luật.

Nhận thấy, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án gồm: Ông Lê Thanh Đ, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn V, bà Vũ Thị V1, bà Cao Thị S không có tranh chấp đất đã cấp cho bị đơn đã thế chấp cho nguyên đơn trong vụ án này và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án đồng ý ngân hàng phát mãi tài sản đất và tài sản trên đất đứng tên bị đơn đã thế chấp cho ngân hàng khi bị đơn không trả hết nợ cho ngân hàng là phù hợp là không trái pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông Lê Thanh Đ, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn V, bà Vũ Thị V1, bà Cao Thị S được quyền ưu tiên mua lại giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất trong diện tích đất do ông, bà (ông Lê Thanh Đ, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn V, bà Vũ Thị V1,

bà Cao Thị S) đang sử dụng nằm trong một phần diện tích đất của thửa đất số 387, tờ bản đồ số 38, địa chỉ thửa đất thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là thôn C, xã K, tỉnh Gia Lai) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX135806 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/11/2014 cấp cho bà Nguyễn Thị N.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án nêu trên có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác liên quan đến việc mua bán đất và tài sản trên đất theo giấy viết tay đã trình bày nêu trên theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí tranh chấp dân sự của vụ án theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng:

[6.1.] Căn cứ Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là 12.000.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 12.000.000 đồng để xem xét, thẩm định tại chỗ nên bị đơn có nghĩa vụ trả thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền này.

[6.2.] Căn cứ Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chi phí tố tụng đăng tin thông báo trên phương tiện đài chúng đối với bị đơn vắng mặt tại nơi cư trú với số tiền là 3.000.000 đồng. Do nguyên đơn yêu cầu đăng tin nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này, nguyên đơn đã nộp đủ.

[7] Từ những nội dung đã phân tích nêu trên nên nhận thấy những vấn đề Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10, tỉnh Gia Lai phát biểu và đề nghị tại phiên toà là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Về điều luật áp dụng:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, 35, 39, 91, 92, 93, 157, 80, 227, 228, 235, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các mục 2, 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối, đối thoại tại Tòa án năm 2025;

Căn cứ Điều 280, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng 2010; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật các tổ chức tín dụng năm 2025;

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (nguyên đơn). Buộc Nguyễn Thị N (bị đơn) trả nợ cho nguyên đơn khoản nợ gốc và lãi phát sinh tại theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0975/17/HĐTDHMCN/170 ngày 01/11/2017 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 0975/17/HĐTDHM-

CN/170/KUNN03 ngày 01/11/2019 tính đến ngày 14/4/2026 (ngày xét xử sơ thẩm) với tổng số tiền là 836.996.171 đồng, gồm: Nợ gốc là 399.999.290 đồng, nợ lãi trong hạn là 46.248.116 đồng, nợ lãi quá hạn là 390.748.765 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0975/17/HĐTDHMCN/170 ngày 01/11/2017 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 0975/17/HĐTDHM-CN/170/KUNN03 ngày 01/11/2019 kể từ ngày 15/4/2026 cho đến khi trả hết nợ.

3. Trường hợp bị đơn không thanh toán hết nợ gốc và lãi như trên cho nguyên đơn, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án Dân sự tỉnh Gia Lai xử lý tài sản quyền sử dụng đất và tài sản trên đất do bị đơn tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0385/15/HĐBĐ-170 được công chứng ngày 23/10/2015 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0385/15/HĐBĐ-170/PL01 được công chứng ngày 27/10/2016 đối với thửa đất số 387, tờ bản đồ số 38, diện tích 1260m^2 đất trồng cây hàng năm, thời hạn sử dụng đất đến ngày 02/7/2021, địa chỉ thửa đất tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là thôn C, xã K, tỉnh Gia Lai), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX135806 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/11/2014 cấp cho bà Nguyễn Thị N để thu hồi nợ.

Ông Lê Thanh Đ, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn V, bà Vũ Thị V1, bà Cao Thị S được quyền ưu tiên mua lại giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất trong diện tích đất do ông, bà (ông Lê Thanh Đ, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn V, bà Vũ Thị V1, bà Cao Thị S) đang sử dụng nằm trong một phần diện tích đất của thửa đất số 387, tờ bản đồ số 38, địa chỉ thửa đất thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là thôn C, xã K, tỉnh Gia Lai) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX135806 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/11/2014 cấp cho bà Nguyễn Thị N (Kèm theo bản trích đo xem xét thẩm định tại chỗ).

4. Về án phí:

- Buộc bị đơn phải chịu án phí tranh chấp dân sự sơ thẩm với số tiền (làm tròn số) là 37.109.885 đồng.

- Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.866.575 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009582 ngày 13 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đak Đoa (nay là Phòng Thi hành án dân sự huyện Đak Đoa), tỉnh Gia Lai.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng đăng tin thông báo trên phương tiện đài chúng đối với bị đơn vắng mặt tại nơi cư trú với số tiền là 3.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ.

Buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là 12.000.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 12.000.000 đồng để xem xét, thẩm định tại chỗ nên bị đơn có nghĩa vụ trả thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền này.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Đối với bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND Khu vực 10;
- Chi cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, cq.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đoàn Xuân Hòa